

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Krimpenerwaard verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 31-01-2018 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Besluit aanwijzing gronden en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:

Schoonhoven A 1542, Schoonhoven A 1585, Schoonhoven A 1586, Schoonhoven A 2265, Schoonhoven A 2305, Schoonhoven A 2684, Schoonhoven A 2685, Schoonhoven A 305, Schoonhoven A 476.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 31-01-2018 in werking treden.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt.

Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 16-11-2020 10:18.

Nr.: ZK17006205/ 17-0033044

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 30 januari 2018

Onderwerp : Voorstel tot de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op diverse percelen gelegen op bedrijfsterrein Schoonhoven-Noord.

Datum : 9 januari 2018

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om over te gaan tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op diverse percelen op het bedrijfsterrein Schoonhoven-Noord.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om te besluiten:

1. Kennis te nemen van het besluit van het College van 14 november 2017 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg).
2. Te concluderen dat er thans geen planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30407474-02 en perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 31 oktober 2017, 1 november 2017 en 7 november 2017.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.
5. Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
6. Te concluderen dat er tegen het voorgenomen raadsbesluit geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

De gemeente Krimpenerwaard is voornemens om over te gaan tot de aanpak van de problematiek van het bedrijfsterrein Schoonhoven-Noord. Het betreffende terrein heeft een omvang van circa 6,3 hectare en is gelegen aan de noordrand van de woonwijk Schoonhoven-Noord. Op het terrein zijn circa 20 bedrijven gevestigd. Het terrein is vanaf de jaren 60 ontstaan en het vastgoed staat voor circa 40% leeg. Kortweg het bedrijfsterrein is onderhevig aan verval, verpaupering en in toenemende mate aan leegstand. Er moet dus iets gebeuren. Het voornemen is om het bedrijfsterrein te transformeren casu quo te laten herontwikkelen naar een woonbestemming in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. Gezien de locatie en de toenemende vraag naar woningen is deze beoogde transformatie ook erg interessant voor beleggers en ontwikkelaars. Een deel van de panden is zelfs nu al in handen van beleggers en ontwikkelaars met het oog op een toekomstige herontwikkeling.

Een en ander hoeft niet bezwaarlijk te zijn indien en voor zover dit aantal beperkt blijft en de betreffende partijen bereid en in staat zijn tot samenwerking aan een integrale ontwikkeling. Teveel partijen die tegen elkaar gaan opbieden, kunnen een integrale ontwikkeling vertragen of onmogelijk maken. De gemeente wil dit voorkomen en wenst daarom een voorkeursrecht te vestigen om de status quo voorlopig te handhaven, rust te brengen op de grondmarkt en te voorkomen dat de beoogde ontwikkeling (nu al) onder druk komt te staan. Van belang is verder dat het voorkeursrecht hier niet op de hele locatie wordt gevestigd, maar alleen op die delen waarvoor er ten behoeve van de realisering van het plan min of meer een noodzaak bestaat dat de gemeente deze objecten aankoopt. Voor de overige percelen gaan we er van uit dat partijen in enig samenwerkingsverband in staat zullen gestalte te geven aan de gewenste transformatie. Een faciliterende rol van de gemeente is en blijft daarbij onontbeerlijk. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk regie te hebben op de grondposities bij de uitvoering van de beoogde transformatie.

Beoogd resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen. Eigenaren, erfpachters en andere beperkt gerechtigden van de desbetreffende percelen dienen hun perceel, dan wel het daarop gevestigde beperkte recht bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het uiteindelijke doel/het beoogde resultaat is dat mede door de inzet van het gemeentelijk voorkeursrecht de gedeeltelijke herontwikkeling of transformatie van het gebied op de door de gemeente beoogde wijze plaats kan vinden dan wel te voorkomen dat de ontwikkeling op voorhand al onmogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1. Het algemeen maatschappelijk belang vraagt om de vestiging van een voorkeursrecht

Het algemeen belang afwegend dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang van perceeleigenaren, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien.

Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

1.2. Betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het gemeentelijk voorkeursrecht leidt tot een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente kan het voorkeursrecht als passief verwervingsinstrument, ten dienste stellen van de ontwikkeling van plannen in het gebied.

1.3. Beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) en prijsopdrijving kunnen worden tegengegaan.

1.4. Voorkomen buitensporige grondprijsstijgingen

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan mogelijke prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende (markt)partijen voorkomen. Prijsopdrijving kan een nadelig effect hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Van de vestiging van het voorkeursrecht gaat derhalve een prijs beheersend effect uit.

1.5. Mogelijkheid tot interveniëren

Het voorkeursrecht maakt het mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen het gebied. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

2.1. Een voorkeursrecht wordt gevestigd op grond van artikel 5 van de Wvg omdat een planologische grondslag ontbreekt.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Schoonhoven-Noord, vastgesteld op 30 mei 2013. Dit bestemmingsplan betreft ten aanzien van het bedrijventerrein een conserverende bestemming in de vorm van 'Bedrijventerrein'. De togedachte bestemmingen voor dit gebied zijn wonen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en alle bijbehorende voorzieningen. Voornoemd bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde woningbouwbestemming, waardoor dit bestemmingsplan niet als grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht kan dienen. Verder is er voor het plangebied geen structuurvisie vastgesteld die in de togedachte bestemming(en) voorziet. De gemeente kan in dat kader het voorkeursrecht vestigen op grond van artikel 5 Wvg (geen planologische grondslag) hierbij in acht nemend dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.

4. en 5. Vestigingsduur en eerdere vestiging

Het betreft wettelijk vereisten om dit aan te geven in het besluit, dit zodat belanghebbenden uit het besluit moeten kunnen afleiden, wat de vestigingsduur is en zodat zij zelf kunnen bepalen of er mogelijk sprake is van strijde met het herhalingsverbod.

Kanttekeningen

1.1. Risico's

Een besluit tot de vestiging van een voorkeursrecht leidt niet tot risico's en directe financiële verplichtingen voor de gemeente. De gemeente kan aan een eigenaar die zijn perceel te koop aanbiedt aan de gemeente, een zogenaamd positief beginselbesluit kenbaar maken. Een dergelijk besluit hoeft geen financieel bod te impliceren noch een financiële verplichting maar opent het proces van prijsonderhandeling. In de regel vindt prijsvorming via de minnelijke weg plaats. Lopende het onderhandelingsproces kan de gemeente, indien gewenst, altijd besluiten alsnog af te zien van verwerving. In een uitzonderlijke situatie kan een rechterlijk prijsoordeel worden gevraagd. Hierbij geldt ook dat totdat de rechter uitspraak doet de gemeente af kan zien van haar voorkeursrecht. Om haar voorkeursrecht te behouden dient de gemeente wel de termijnen in acht te nemen die de wet voorschrijft waarbinnen besluiten over de planologische grondslag dienen te worden genomen.

Financiën

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden.

In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer). Op de bepaling van de verkoopwaarde en de procedure van besluitvorming en dekking is hoofdstuk 4 van de Nota Grondbeleid 2017 (vastgesteld door de raad op 31 oktober 2017) van toepassing. Aankopen van beperkte omvang die passen binnen de reserve grondzaken mag het college doen. Het voorstel tot goedkeuring van de wijziging van de reserve door de raad, mag achteraf gebeuren. Aankopen die niet aan deze criteria voldoen dienen vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeenteraad, voorzien van een dekkingsvoorstel.

Participatie en extern overleg

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om alsnog een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp raadsvoorstel, zie ook hierna onder 'Rechtsbescherming'.

Communicatie

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het Kontakt Krimpener- en Lopikerwaard en voorts op de gebruikelijke wijze. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op de dag na de dag van publicatie van de bekendmaking in de Staatscourant, ofwel met ingang van 16 november 2017.

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving in openbare registers

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') is in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemd(e) perceel/percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceelsniveau.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Zienswijzen

Het ontwerp-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant en in het Kontakt Krimpener- en Lopikerwaard, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Tegen het voorgenomen raadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een structuurvisie of een bestemmingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Vooralsnog wordt uitgegaan dat de eerstvolgende planologische stap is het opstellen van een integrale structuurvisie voor het vestigingsgebied.

Bijlagen

1. Perceelslijst
2. Kadastrale tekening
3. Kopie publicaties in de Staatscourant en het Kontakt Krimpener- en Lopikerwaard
4. Brieven aan belanghebbenden en bijlage

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de sec

/ de burgemeester,

mr. R. S. [redacted] azemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenewaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2017 inzake de vestiging van het gemeentelijke voorkeursecht

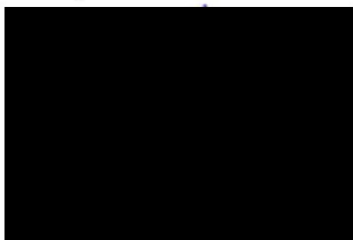
Besluit:

De raad besluit om:

1. Kennis te nemen van het besluit van het College van 14 november 2017 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg).
2. Te concluderen dat er thans geen planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30407474-02 en perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 31 oktober 2017, 1 november 2017 en 7 november 2017.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.
5. Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
6. Te concluderen dat er tegen het voorgenomen raadsbesluit geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2018,

de griffier,



zitter,



Perceelslijst Wet voorkeursrecht gemeenten.

Gemeente Krimpenerwaard, locatie bedrijfsterrein Schoonhoven-Noord te Schoonhoven.

ZK17006205/nr. 17-0032900

Lijst van aangewezen percelen in de kadastrale gemeente Schoonhoven te Schoonhoven, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn, zoals deze voorkomen op de tekening met nummer TK-30407474-02, behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Krimpenerwaard ex artikel 5 Wvg van 30 januari 2018.

Kadastrale toestandsdatum per 31 oktober 2017, 1 november 2017 en 7 november 2017.

	omschrijving
sectie en nummer	A 305
ter grootte van	0 ha 6 a 93 ca
in aanwijzing opgenomen	0 ha 6 a 93 ca
als (cultuur)	Wonen
eigenaar	1/6    
	
	1/3    
	1/9    
	
	1/9  
	
	1/9  
	1/6  
	
zakelijk gerechtigde	Erfpacht: 1/24  
	Erfpacht: 1/24  
	Erfpacht: 1/112 
	
	Erfpacht: 1/112  
	Erfpacht: 1/112  
	Erfpacht: 1/8  
	Erfpacht: 1/8  
	Erfpacht: 1/8  
	Erfpacht: 1/8  
	Erfpacht: 1/24  
	
	Erfpacht: 1/24  
	Erfpacht: 1/24  
	
	Erfpacht: 1/24  
	 
	Erfpacht: 1/112   
	
	Erfpacht: 1/112   
	
	Erfpacht: 1/8  
	Erfpacht: 1/14  
	
	Erfpacht: 1/112  
opmerkingen	Eigendom belast met erfpacht

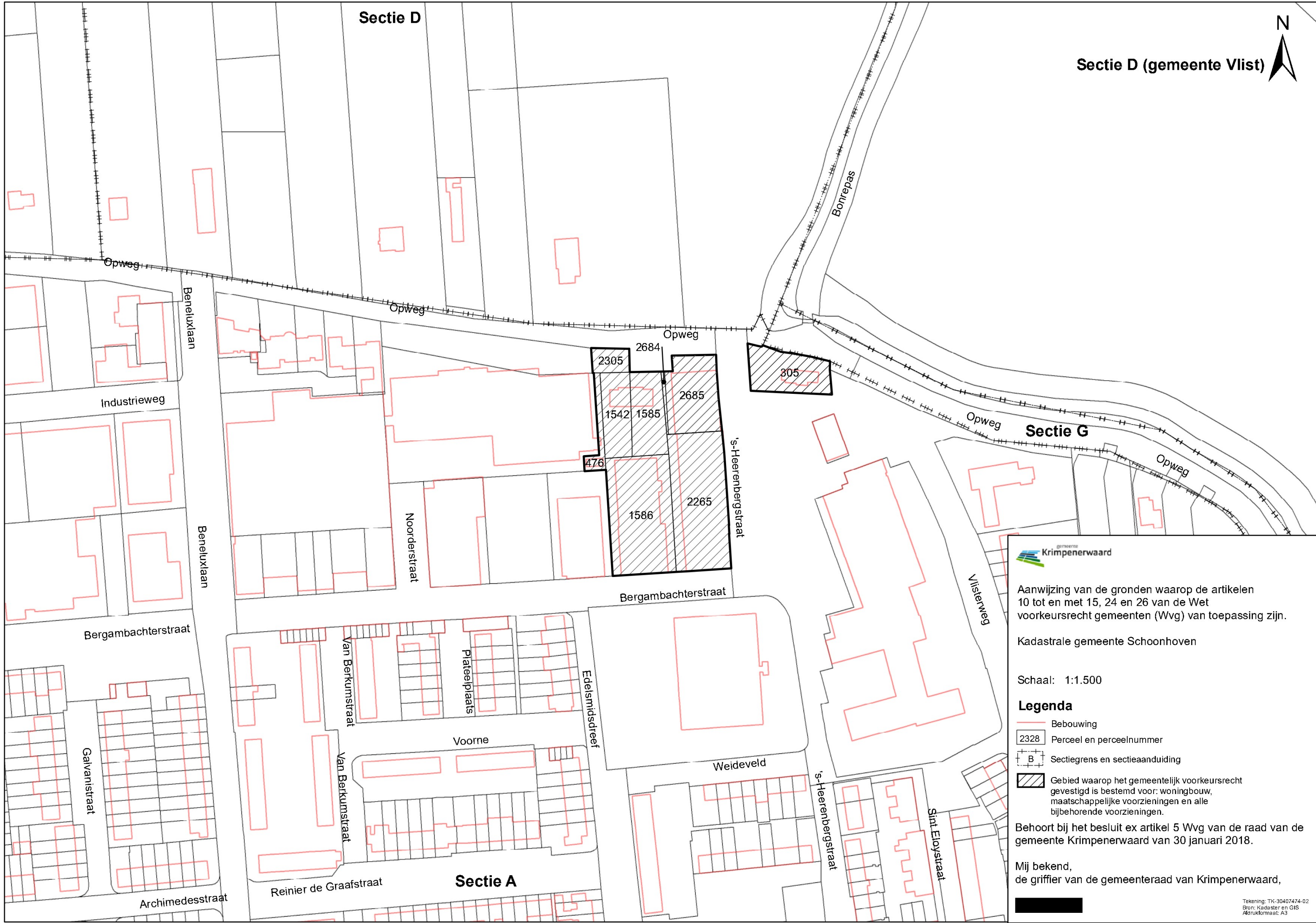
	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 476 0 ha 1 a 85 ca 0 ha 1 a 85 ca [REDACTED] J [REDACTED] J
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1542 0 ha 5 a 30 ca 0 ha 5 a 30 ca Wonen 1/2 [REDACTED] J 1/2 [REDACTED] J
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1585 0 ha 6 a 16 ca 0 ha 6 a 16 ca Wonen [REDACTED] J [REDACTED]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1586 0 ha 16 a 54 ca 0 ha 16 a 54 ca Bedrijvigheid (kantoor) erf – tuin [REDACTED] J
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 2265 0 ha 16 a 82 ca 0 ha 16 a 82 ca Bedrijvigheid (kantoor) erf – tuin [REDACTED] J
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 2305 0 ha 2 a 0 ca 0 ha 2 a 0 ca Erf – tuin 1/2 [REDACTED] J 1/2 [REDACTED] J

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar	A 2684 0 ha 0 a 37 ca 0 ha 0 a 37 ca Erf – tuin [redacted] J [redacted] [redacted]
zakelijk gerechtigde opmerkingen	
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar	A 2685 0 ha 8 a 69 ca 0 ha 8 a 69 ca Wonen [redacted] J [redacted]
zakelijk gerechtigde opmerkingen	

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Krimpenerwaard van 30 januari 2018.

Mij bekend,
de griffier van de gemeenteraad van Krimpenerwaard,

[redacted]



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
16-11-2020 om 10:18 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 79671 nummer 120.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
geautoriseerd door middel van een elektronische
toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel
elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling
Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende
zaken.

Naam bewaarder:   

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen